Tribunale di Vicenza

Sezione Fallimenti

CONCORDATO PREVENTIVO n. 1/2022

GIUDICE DELEGATO: Dott. Giuseppe Limitone

COMMISSARIO LIQUIDATORE: Rag. Guerrino Marcadella

****

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA

ASTA SINCRONA TELEMATICA (QUARTO ESPERIMENTO)

Il sottoscritto rag. Guerrino Marcadella, con studio in Cassola (VI), Via dei Poli n. 29, nominato Commissario Liquidatore del Concordato Preventivo omologato n. 1/2022, con decreto del Tribunale di Vicenza Reg. Sent. del 27/09/2024

PREMESSO

che nell'ambito del Concordato Preventivo sopra indicato il Commissario veniva autorizzato alla messa in vendita dell'immobile *infra* compiutamente descritto, mediante procedura competitiva *ex* art. 107 comma 1 Legge Fallimentare nella forma dell'asta telematica (D.M. 32/2015 art. 2) con il su richiamato decreto del 27.09.2024.

AVVISA

che il giorno **19/01/2027 alle ore 10:00** si darà luogo alla vendita all'asta in modalità sincrona telematica dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base d'asta, l'importo che segue, oltre IVA se e ove dovuta, con rilanci minimi in aumento come sotto specificato.

* * *

DESCRIZIONE DEL LOTTO POSTO IN VENDITA

LOTTO 3A

Descrizione sintetica dell'immobile, sito in Comune di Vicenza, Via Vecchia Ferriera n. 4: n. 1 unità immobiliare produttiva al piano terra a destinazione laboratorio identificata dal m.n. 306 sub 310, della superficie complessiva lorda di mq 900 circa e n. 15 posti auto al piano interrato m.n. 306 subb 52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66.

Diritto pignorato: quota di 1/1 della piena proprietà.

Dati Catastali: Comune di Vicenza:

- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 310, PT - cat D/1 - R€ 7.095,00;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 52, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 53, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 13 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 54, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 55, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;

- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 56, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 11 m2 - sup cat totale 11 m2 - R€ 32,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 57, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 58, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 59, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 60, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 61, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 62, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 63, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 64, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 65, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95;
- Fg. 47, Catasto Fabbricati - m.n. 306 sub 66, S1 - cat C/6 - cl 3 - consistenza 12 m2 - sup cat totale 12 m2 - R€ 35,95.

Metri quadri: m.n. 306 sub 310 sup. mq 900 circa; m.n. 306 subb 52-53-54-55-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66 sup. mq 12 circa ciascuno; m.n. 306 sub 56 sup. mq 11 circa.
Nota del perito: si rinvia alla perizia di stima in atti.
Destinazione urbanistica: si rinvia alla perizia di stima in atti.
Titoli edilizi: si rinvia alla perizia di stima in atti.
Regolarità edilizia/urbanistica: nessuna differenza sostanziale.
Vincoli e oneri giuridici: si rinvia alla perizia di stima in atti.
Occupazione: libero.

Si rimanda espressamente alla perizia di stima predisposta dall'Esperto Arch. Scilla Zaltron in data 01.09.2025 per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, con onere di consultazione a carico dell'offerente.

PREZZO BASE: EURO 166.500,00 (euro centosessantaseimilacinquecento/00).
OFFERTA MINIMA: EURO 166.500,00
Rilancio minimo: EURO 1.000,00 (euro mille/00)

* * *

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

La vendita giudiziaria si svolgerà in modalità sincrona telematica, così come definita dall'art. 2 del DM 32/2015, ovvero con lo svolgimento della gara i cui i rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica nella medesima unità di tempo e con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli offerenti.

L'udienza per l'apertura e l'esame delle offerte telematiche e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo il giorno 19 Gennaio 2027 alle ore 10:00 sul sito www.fallcoaste.it con la simultanea connessione del Commissario Rag. Guerrino Marcadella e/o i suoi assistenti e di tutti gli offerenti.

La gara è avviata nel giorno e all'ora stabiliti e riportati nell'avviso di vendita.

Potranno parteciparvi:

- *offerenti telematici*: i soggetti abilitati dal referente previa verifica telematica dei requisiti tecnici e formali delle offerte presentate telematicamente e che abbiano versato la cauzione. I rilanci vengono formulati esclusivamente in via telematica con la simultanea connessione del referente della procedura e di tutti gli altri offerenti (telematici);

1 - Contenuto dell'offerta ed allegati

Per partecipare alla procedura competitiva di vendita ciascun interessato che intende acquistare ad un prezzo non inferiore al prezzo base sopra determinato dovrà depositare un'offerta di acquisto per il lotto, come meglio sopra individuato.

Ognuno, tranne il debitore e i soggetti esclusi per legge (art. 377 c.c., art. 1471 c.c.), può fare offerte d'acquisto.

L'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83, comma 3, c.p.c.).

L'offerta di acquisto può essere presentata:

- in *modalità telematica*, previo accesso al sito www.fallcoaste.it , selezionando il bene di interesse, facendo clic sul comando "FAI UNA OFFERTA" e seguendo le fasi indicate nel portale.

Le offerte telematiche dovranno contenere necessariamente le seguenti informazioni:

- l'indicazione del Tribunale e del numero di Concordato;
- l'indicazione del Giudice Delegato a cui è assegnato il Concordato;
- l'indicazione del Commissario delegato alle operazioni di vendita;
- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvi i casi di legge), il quale dovrà anche collegarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato dovrà rendere autodichiarazione in ordine al regime patrimoniale e, se in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta. Per i soggetti che intendano partecipare in qualità di titolari di ditta individuale dovrà essere indicata la partita IVA e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata entro i trenta giorni precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione. Se l'offerente è una società o altro ente, dovrà essere allegata visura della Camera di Commercio Industria Artigianato Agricoltura, o di eventuale Ente similare di diritto estero (in tal caso la visura dovrà essere tradotta in lingua italiana con traduzione asseverata avanti al Tribunale di Vicenza) aggiornata entro i trenta giorni precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta in udienza; l'offerta può essere presentata personalmente o a mezzo procuratore legale munito di procura speciale notarile: i procuratori legali possono presentare anche offerta per persona da nominare. Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune sede di questo Tribunale; dovranno inoltre indicare un indirizzo di Posta Elettronica Certificata (PEC), che dovrà risultare censito presso il sito

internet 'www.inipec.gov.it', al quale saranno inviate le comunicazioni inerenti alla vendita; in mancanza le comunicazioni saranno fatte mediante deposito presso la Cancelleria dei Fallimenti del Tribunale di Vicenza;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, ricavabili dall'ordinanza di vendita, dall'avviso di vendita, dalla perizia;
- il prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo base a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nel caso in cui questo venga versato in un'unica soluzione, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà superare i 120 giorni dall'aggiudicazione. In mancanza di indicazione del termine o in caso di indicazione di un termine superiore a 120 giorni, si intende che esso è di 120 giorni dall'aggiudicazione. L'offerta dovrà indicare, infine, se il pagamento del prezzo avverrà attraverso accensione di apposito mutuo;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima dell'Esperto e delle condizioni generali di vendita indicate in questo avviso di vendita.
- L'offerta potrà contenere anche l'eventuale riserva di nomina di un terzo (artt. 571, 579 e 583 c.p.c.). La dichiarazione di nomina dovrà redigersi in forma di scrittura privata autenticata e, oltre che dall'offerente, dovrà essere sottoscritta anche dal terzo per accettazione della nomina stessa, sia delle condizioni di vendita di cui al presente avviso. La riserva dovrà essere sciolta e fatta pervenire al Commissario Rag. Guerrino Marcadella a mezzo PEC all'indirizzo 'cp1.2022vicenza@pecconcordati.it' non oltre i tre giorni successivi all'aggiudicazione. Le previsioni relative al contenuto e agli allegati dell'offerta sono stabilite, ove non diversamente previsto, a pena d'invalidità della stessa e di esclusione dell'offerente dal successivo svolgimento della procedura competitiva.

ALLEGATI

All'offerta telematica dovranno essere allegati:
- documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente persona fisica o, nel caso di società/ente, visura camerale aggiornata e documento di riconoscimento del legale rappresentante;
- l'importo offerto per l'acquisto del bene;
- la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) della cauzione;
- ricevuta del bollo;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate tutte le spese a carico dell'aggiudicatario nonché le spese dell'ausiliario alla Vendita);
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente, di entrambi i genitori e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia autentica del provvedimento di Autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante nonché visura camerale aggiornata entro i trenta giorni precedenti alla vendita, da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del presentatore.

2 - Termine e modalità di deposito dell'offerta e della cauzione

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento**

(10%) del prezzo offerto, tramite:

- *offerente telematico*: bonifico bancario sul conto corrente intestato a "GROTTO SPA IN CONC. PREVENTIVO" presso Banca Nazionale del Lavoro Spa, avente codice IBAN IT42D0100560160000000002795, con causale "*Concordato n. 1/22 - versamento cauzione asta di vendita immobile Lotto 3A*";

  Il bonifico con la causale anzidetta dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita (solitamente l'accredito è visibile dopo 3-5 giorni lavorativi).

  Qualora il giorno dell'udienza non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile.

Il deposito dell'offerta telematica dovrà avvenire entro il giorno 18 Gennaio 2027 alle ore 12:00.

L'importo della cauzione sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario ex art. 587 c.p.c.
L'offerente deve procedere al pagamento del **bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad Euro 16,00):

- *offerente telematico* deve procedere al pagamento del bollo applicando la marca da bollo in un foglio e provvedere ad annullarla; dovrà poi essere scansionato ed allegato ai documenti dell'offerta.

Presentazione offerte
Le *offerte telematiche* dovranno essere presentate attraverso il sito www.fallcoaste.it.

- L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.
- In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. (Per l'offerente telematico, la restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente indicato nel modulo di offerta).
- L'offerta non è valida se non è prestata cauzione o se perviene oltre il termine.
- L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'asta fissata e, comunque, per almeno 120 giorni. Essa, peraltro, non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del Giudice Delegato di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.
- L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito, se è inferiore al prezzo base sopra determinato o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

3 - Apertura delle buste ed eventuale gara tra gli offerenti

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati **sul sito www.fallcoaste.it con la simultanea connessione del Commissario rag. Guerrino Marcadella e/o i suoi assistenti e di tutti gli offerenti.**
Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal Commissario solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita, sopra indicati.
La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo:
- *offerente telematico*: esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.fallcoaste.it, accedendo alla stessa con le credenziali personali.

Gli ammessi alla gara, nel momento di inizio apertura buste da parte del Commissario, riceveranno un'e-mail e un sms al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, con l'invito a connettersi alla piattaforma mediante le credenziali ricevute all'atto di presentazione dell'offerta, per assistere alle operazioni di apertura buste offerte. Solo per le offerte di cui il Commissario ritiene corretta la validità, verrà recapitata una seconda e-mail e un secondo sms con un codice numerico necessario per effettuare eventuali rilanci durante le operazioni di gara della vendita in oggetto.
Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0444 346211 o scrivere all'indirizzo help@fallco.it.

Il Commissario potrà inviare messaggi a tutti i partecipanti, ovvero solo ad alcuni di questi, per avvisarli circa la tempistica di inizio della gara o per altre comunicazioni. I messaggi saranno visualizzati dai partecipanti nella pagina della vendita.

- Nella vendita di cui al presente avviso l'offerta può essere fatta solo dall'interessato o da procuratore legale (avvocato), che deve essere munito di procura speciale (rilasciata con atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo applicabile l'art. 83 co. 3 c.p.c.). Non è ammessa altra forma di rappresentanza. In caso di impedimento dell'offerente a collegarsi nella piattaforma alla data fissata per l'apertura delle buste, questi potrà farsi rappresentare solo da un procuratore legale, munito di procura speciale.
- La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal Commissario a tutti gli offerenti ammessi alla gara.
- Si precisa che, **anche nel caso di mancata connessione/presenza da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**
- In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base dell'immobile stabilito nell'avviso di vendita, l'immobile sarà immediatamente aggiudicato.
- Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara tra gli offerenti telematici mediante la piattaforma www.fallcoaste.it sul prezzo offerto più alto (anche in presenza di due o più offerte di identico importo).

La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.
Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara.

Modalità di rilancio in modalità sincrona telematica: ogni rilancio durante la gara, dovrà essere non inferiore all'importo specificamente indicato per ciascun lotto nel presente avviso di vendita; in caso di gara tra gli offerenti, il bene verrà aggiudicato al maggior offerente (allorché siano trascorsi 90 *(novanta)* secondi dall'ultima offerta senza che ne segua altra maggiore).
Al termine della gara, comprensiva degli eventuali prolungamenti, il **Commissario procederà all'aggiudicazione**, stilando apposito verbale.

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì del termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

4 - Trasferimento del bene e saldo prezzo

Salvo il caso in cui il Giudice Delegato, ex art. 108 L.F. sospenda la vendita, la stessa avverrà, previo integrale versamento del prezzo di aggiudicazione e delle spese nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, tramite decreto di trasferimento del Giudice Delegato. Le spese relative all'Attestato di Prestazione Energetica (APE), qualora tale Attestato risulti mancante, sono a carico dell'acquirente.
L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà provvedere, mediante consegna al Commissario Rag. Guerrino Marcadella di assegno circolare intestato a "Concordato n. 1/2022 Lotto 3A" o mediante bonifico bancario da accreditare nel conto corrente indicato al punto 2 del presente avviso di vendita, al saldo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), delle spese e degli oneri fiscali.
Sono poste inoltre a carico dell'aggiudicatario le spese relative al pagamento delle imposte di registro, catastali, ipotecarie, di voltura catastale, nonché le spese dell'ausiliario alla Vendita, Istituto Vendite Giudiziarie S.r.l., che verranno comunicate successivamente all'aggiudicazione.

La comunicazione circa l'esatto ammontare degli oneri e spese, e la loro corretta specificazione sarà effettuata dal Commissario e dal suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà che avverrà mediante decreto di trasferimento del Giudice Delegato.
Il Commissario ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà provvederanno in tal senso, tenendo conto della disciplina fiscale dell'operazione e delle eventuali agevolazioni di cui l'acquirente intenda avvalersi.
Il Commissario ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà comunicheranno se l'operazione è soggetta ad IVA o ad imposta di registro e preciseranno, sussistendone i presupposti, se la Procedura intenda avvalersi del "Reverse-Charge".

Al termine della vendita, il Commissario ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà provvederanno, infine, a richiedere all'aggiudicatario se intenda avvalersi di eventuali benefici fiscali e di informare di conseguenza il Commissario ed il suo ausiliario alle operazioni sul trasferimento della proprietà, affinché possano provvedere a calcolare l'importo esatto che l'acquirente sarà tenuto a pagare in termini di imposte.
Le eventuali somme versate in eccesso verranno restituite all'aggiudicatario.
L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento delle spese entro e non oltre i termini indicati nelle condizioni di vendita contenute nel presente avviso di vendita.
Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni per la cd. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante apposita dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.
L'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 585 c.p.c., potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito al Commissario); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Commissario stesso.
In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare quanto sopra, nel termine indicato di 120 giorni, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale, fatta salva la richiesta di risarcimento del maggior danno. In tale caso, il Commissario potrà, a suo insindacabile giudizio, indire un nuovo esperimento di vendita.
L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni a cura del Professionista indicato dal Commissario o del suo Ausiliario soltanto previo integrale versamento del saldo del prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), delle spese e degli oneri fiscali. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi ai detti beni, tra i quali - a titolo esemplificativo e non esaustivo - quelli relativi alla vigilanza, alle utenze, imposte e tasse.
A carico dell'aggiudicatario sono tutte le spese o i costi di sanificazione, regolarizzazione, smaltimento, liberazione dei locali o/ed annessi all'immobile oggetto della vendita, messa a norma degli impianti e affini, certificazioni e così via.

5 - Principali condizioni della vendita

Si indicano di seguito, a titolo non esaustivo e con riserva di eventuali modifiche e/o integrazioni, le principali condizioni contrattuali della vendita immobiliare che sarà conclusa con l'aggiudicatario:

- Gli immobili di proprietà del Concordato sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta);
- la vendita avviene, ai sensi dell'art. 107 comma 1 L.F., nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, come dettagliatamente descritto nella perizia redatta dall'esperto stimatore del concordato di cui in premessa, con tutte le eventuali pertinenze, accessori, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo;
- la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità: l'esistenza di eventuali vizi, difetti, mancanza di qualità o difformità dell'immobile venduto, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di

adeguamento di impianti alle leggi vigenti, le spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati nella perizia di cui sopra o emersi dopo la compravendita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento anche in deroga all'art. 1494 c.c., indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nell'elaborazione del prezzo a base d'asta, e in relazione agli stessi l'acquirente rinuncia a qualsiasi azione risolutoria, risarcitoria e/o indennitaria nei confronti del concordato;

- eventuali adeguamenti degli immobili e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente; sarà inoltre onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura concorsuale della produzione ed allegazione (es. conformità impianti). Si ricorda che l'attestato di prestazione energetica, qualora mancante, sarà a totale carico dell'aggiudicatario il quale dovrà produrlo e depositarlo al Commissario entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.
- Sono a esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese, gli oneri fiscali ed i tributi occorrenti per perfezionare il trasferimento del bene oggetto della presente vendita (I.V.A., imposta di registrazione, costi di trascrizione e quant'altro occorrente), comprese le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti.

6 - Avvertimenti e disposizioni generali

Si precisa che il presente avviso di vendita, corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita sarà comunicato a ciascuno dei creditori ipotecari o comunque munito di privilegio, risultante dai pubblici registri, nonché agli eventuali conduttori con contratto opponibile alla procedura, almeno 30 giorni prima della vendita.

Ai sensi dell'art. 46 comma 5 d.p.r. 380/2001 l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria (cfr. anche art. 40/6 capo IV della legge 28 febbraio 1985 n. 47), dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla vendita.

Grava su ciascun partecipante alla gara di vendita l'onere di prendere preventiva, integrale ed accurata visione del presente avviso di vendita, della perizia di stima del disciplinare di gara, del modello di presentazione delle offerte, nonché delle condizioni generali di vendita.

Si precisa che la liquidazione del complesso immobiliare è da intendersi effettuata alla condizione "visto e piaciuto nello stato di fatto in cui si trova" e l'aggiudicatario non potrà muovere obiezione alcuna sui beni acquistati, successivamente all'aggiudicazione. Gli organi della procedura concorsuale si riservano, a proprio insindacabile giudizio e senza obbligo di motivazione, di poter sospendere ovvero interrompere definitivamente la procedura di aggiudicazione in qualsiasi momento. Quindi, nel caso in cui, per qualsiasi motivo, non sia possibile effettuare l'aggiudicazione definitiva, nessun tipo di risarcimento o spesa verrà riconosciuto agli offerenti.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso.

7 - Foro competente

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il foro di Vicenza.

8 - Pubblicazione e pubblicità

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità:

- pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia;

- pubblicazione sul sito www.fallcoaste.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c., almeno 30 giorni prima della data di vendita fissata.

Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del Regolamento (UE) 2016/679.

Per tutte le procedure inoltre verrà effettuata anche la seguente pubblicità integrativa e complementare:

- pubblicità online collegata all'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA S.R.L.;
- www.tribunale.vicenza.it, www.astalegale.net, www.asteimmobili.it, www.portaleaste.com;
- www.casa.it;
- www.idealista.it.

***

ULTERIORI INFORMAZIONI

Il Custode dell'immobile è
Rag. Guerrino Marcadella
Studio sito in Via dei Poli n. 29 – 36022 – Cassola (VI)
Tel. 0424/514520; E-mail: info@studiogmp.eu
Ausiliario alla Vendita è
l'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA S.R.L.
Via Volto n. 63 – 36023 – Costozza di Longare (VI)
Tel.: +39.0444.953915; E-mail: fallimenti@ivgvicenza.it
Fax 0444 953552
L'Istituto Vendite Giudiziarie di Vicenza è a disposizione per:
- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche inviando agli interessati (tramite e-mail), copia della perizia di stima;
- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati;
- fornire agli interessati l'aggiornamento sullo stato dell'immobile;
- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa.

Per prenotazione visite all'immobile e maggiori dettagli:
Gli interessati all'acquisto possono visitare l'immobile contattando
ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE VICENZA S.R.L.
Via Volto n. 63 – 36023 – Costozza di Longare (VI)
Tel.: +39.0444.953915; E-mail: fallimenti@ivgvicenza.it
Fax 0444 953552

Vicenza, lì 06/11/2026

Il Commissario Liquidatore
rag. Guerrino Marcadella

